



Registratienummer: **40270 / 50368**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Ontwerp bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst'		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 28 november 2023

Kennisnemen van:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst'.

Inleiding

In november 2019 is er een principeverzoek binnengekomen om de agrarische bestemming op de percelen tussen de Achterstraat (achter de huisnummers 21 en 23) en de Delst (achter de huisnummers 16 en 18) in Nistelrode om te zetten naar wonen en daar woningen te bouwen. Er is uiteindelijk ingestemd met het bouwen van maximaal 14 woningen. Het programma betreft één vrijstaande woning, vijf rijwoningen en 8 twee onder een kap woningen. Het verzoek is enige tijd aangehouden en vervolgens is ingestemd onder voorwaarden.

Dit bestemmingsplan betreft de uitwerking van dat initiatief.

Samenvatting/toelichting

Het plan past binnen de voorwaarden die zijn meegegeven in de reactie op het principeverzoek

Het plan maakt de bouw van in totaal 14 woningen mogelijk tussen Achterstraat en Delst in Nistelrode. De woningtypen die worden mogelijk gemaakt zijn 8 twee-onder-een-kapwoningen, 5 rijwoningen en 1 vrijstaande woning. Voor de rijwoningen geldt dat de 3 sociale koopwoningen en de twee hoekwoningen vallen in het segment betaalbaar. Dit betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een divers woningbouwprogramma, in een stedenbouwkundige opzet die past bij de kern Nistelrode. Dit is ook een randvoorwaarde die is meegegeven bij de verleende principemedewerking. Ook is er in het plan ruimte gereserveerd voor groen, in de vorm van een groene zoom aan de zuidzijde van het plangebied, waarin ook de waterberging een plek krijgt. Bovendien worden de woningen duurzaam gebouwd en dat is ook het uitgangspunt binnen de Woonvisie.

Het plan past binnen de Interim omgevingsverordening van de provincie

In de Interim omgevingsverordening van de provincie (lov), zijn enkele basisprincipes opgenomen, waaraan ieder ruimtelijk plan aan moet voldoen. Eén daarvan is zorgvuldig ruimtegebruik. Hieraan wordt voldaan omdat de locatie tussen Achterstraat in Delst in Nistelrode een inbreidingslocatie betreft, die gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. De situering van de woningen sluiten aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt hierin

aansluiting gezocht bij de omliggende percelen. Ook is er in het plan de nodige aandacht geweest voor het toevoegen van groen.

Verder dient een stedelijke ontwikkeling duurzaam te zijn op grond van de lov. Ook aan de daaraan gestelde voorwaarden, voldoet het plan.

Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Omgevingsdialoog: In het kader van de omgevingsdialoog, heeft voor dit plan een informatieavond plaatsgevonden waarvoor de omwonenden zijn uitgenodigd en de avond is bekendgemaakt in de Mooi Bernheze Krant. De informatieavond is goed bezocht. Er zijn mensen geweest die interesse hadden in woningen en enkele omwonden. De omwonenden hadden enkele vragen over het plan, die beantwoord zijn. Ook zijn er enkele opmerkingen gemaakt over de ontsluiting en over vrees voor geluidsoverlast.

Stedenbouw en landschap: In stedenbouwkundig opzicht wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de buurt. Verder wordt het plan middels een groene zoom landschappelijk ingepast, zodat er sprake is van een vloeiende overloop van de kern naar het buitengebied. Ten tijde van de principe uitspraak gold er nog geen harde eis dat een plan 20 % groen moest bevatten. Er is gekeken naar mogelijkheden voor het toevoegen van meer groen, maar gelet op de oppervlakte van het plangebied is dat niet mogelijk gebleken. Wel wordt er kwalitatief hoogwaardig groen gerealiseerd met ruimte voor speelaanleidingen. Op de hierna opgenomen figuur is de stedenbouwkundige opzet weergegeven.

Waterberging: In de groene zoom is ook ruimte voorzien voor waterberging. Het realiseren van



de waterberging en het in stand houden daarvan is geborgd in de regels met een voorwaardelijke verplichting.

Monumentale bomen: Het plan houdt rekening met de in de nabijheid gelegen monumentale boom. Deze blijft behouden en wordt verder ingepast.

Stikstof: Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De

bouwwijziging hield in dat er bij de aanleg- en bouwactiviteiten geen Aeriusberekening aangeleverd hoefde te worden. Door de uitspraak is hier verandering in gekomen en is de vrijstelling komen te vervallen. Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden.

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving.

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r., en die een bestemmingsplanherziening mogelijk maakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het bevoegd gezag dient expliciet een besluit te nemen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor relatief kleine ontwikkelingen, zoals het voorliggende bestemmingsplan. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Namens de initiatiefnemer is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. De ODBN heeft de aanmeldnotitie beoordeeld en er is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld. Uit de beoordeling volgt dat -gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project- er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Door het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen m.e.r. op te stellen. Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn. In dit geval is de onderbouwing opgenomen in bijlage 4 bij de plantoelichting.

De gemeente is wettelijk verplicht kosten te verhalen

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. De voorgestelde woningbouw wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is inmiddels –onder voorbehoud van goedkeuring door uw college- met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Wanneer u besluit deze overeenkomst aan te gaan, wordt voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure zijn niet meegenomen in het kostenverhaal. In de overeenkomst is een artikel opgenomen waarin staat dat deze kosten aanvullend bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Kosten verhalen via een anterieure overeenkomst heeft de voorkeur

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid vastgesteld. Hierbij werd onder meer als beslispoint opgenomen dat het de voorkeur heeft om kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst, waarvoor onder meer het algemene uitgangspunt geldt dat de gemeente geen financiële risico's neemt.

Er zijn geen ingrijpende financiële of maatschappelijke gevolgen te voorzien

Het college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan. Wanneer dit besluit echter ingrijpende (maatschappelijke en/of financiële) consequenties voor de gemeente zou hebben, dient het college toepassing te geven aan art. 169 lid 4 Gemeentewet. Dit wil kort samengevat zeggen dat zij voordat ze het besluit neemt, de gemeenteraad in de gelegenheid moet stellen bedenkingen kenbaar te maken. In dit geval zijn geen ingrijpende gevolgen te voorzien, zodat het college tot het aangaan van de overeenkomst kan besluiten, zonder dat de gemeenteraad vooraf in kennis te stellen.

Ontwikkeling:	De bouw van circa 14 woningen inclusief de benodigde openbare voorzieningen. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst' in procedure te brengen.
Planschade:	Eventuele planschade komt altijd voor rekening van de initiatiefnemers. Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat er maximaal € 45.000,- aan planschade kan worden verwacht.
Exploitatiebijdrage:	De totale exploitatiebijdrage bedraagt € 51.593,-. De exploitatiebijdrage moet worden voldaan binnen een maand na het sluiten van de anterieure overeenkomst. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming van de kosten. Er zal geen verrekening van meer- of minder kosten plaats vinden.
Leges:	Alle leges die verband houden met de realisatie van het bouwplan en de desbetreffende procedures zijn voor rekening van de initiatiefnemers, voor zover deze niet zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage.
Bouw- en woonrijp maken en Nutsvoorzieningen:	De werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken en kosten nutsbedrijven op eigen terrein van de initiatiefnemer komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn niet opgenomen in de exploitatiebijdrage.
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen:	Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan moet een voetpad worden aangelegd aan de achterstraat. Hiertoe is voor rekening van de initiatiefnemer een bijdrage opgenomen van € 20.000,-.

De bijdrage is nodig omdat de voorzieningen worden gerealiseerd op verzoek van de gemeente en planoverstijgend zijn

Voetpad Achterstaat: Om ervoor te zorgen dat het initiatief voor voetgangers op een veilige manier ontsloten kan worden, dient er op verzoek van de gemeente een voetpad gerealiseerd te worden aan de oostelijke zijde van de Achterstraat (van Achterstraat 7 t/m 23). Op basis van de PPT-criteria (proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid) kan slechts een deel van de

kosten hiervan worden toegerekend aan de initiatiefnemer. De bestaande woonwijk profiteert namelijk ook van de realisatie van dit voetpad. Hierdoor zal ook de gemeente voor het overige gedeelte een bijdrage moeten doen. Bij de P&C-cyclus is niet voorzien in de realisatie van dit voetpad. Vanwege de ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het echter zeer wenselijk dat dit plan nog onder de Wro ter inzage kan.

Aanpassen riolering: Momenteel ligt er binnen het plangebied een rioleringsbuis. Deze funktioneert op zich nu nog prima maar is door de ontwikkeling in de toekomst minder goed bereikbaar. In overleg is er gezocht naar een toekomstbestendig rioleringssysteem. Op verzoek van gemeente wordt het aanwezige stelsel aangepast. Deze werkzaamheden worden meegenomen in de uitvoering door initiatiefnemer. De gemeente zal de kosten voor het meerwerk op zich nemen. De kosten van het aanpassen van de bestaande (drainage)riolering wordt gefinancierd vanuit de budgetten van riool middels een bijdrage van € 62.000,- aan initiatiefnemer.

Dit is conform de werkafspraken die tussen college en raad zijn gemaakt

Indien het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt, dient zij, volgens afspraken die gemaakt zijn tussen college en raad ook de zogenaamde NTI (Notitie ter informatie) vast te stellen. Deze NTI wordt op Raadsnet geplaatst.

Risico's

De exploitatiebijdrage is gebaseerd op een raming. De kostenramingen zijn gemaakt op basis van inschattingen van de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in verband met deze ontwikkeling. Hoewel de ramingen met de grootste zorgvuldigheid zijn opgesteld, is het altijd mogelijk dat de werkelijke kosten hiervan hoger of lager uitvallen. Wanneer de kosten hoger uitvallen is dit een tegenvaller voor de gemeente.

Kosten en dekking

De kosten van het bouw- en woonrijp alsmede alle planologische kosten vanuit het initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld.

De kosten van het aanpassen van de bestaande (drainage)riolering wordt gefinancierd vanuit de budgetten van riool middels een bijdrage van € 62.000,- aan initiatiefnemer.

De resterende kosten voor het realiseren van een voetpad aan de Achterstraat groot € 24.330, komen voor rekening van de gemeente. De raad zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan gevraagd worden de hiervoor benodigde middelen beschikbaar te stellen uit de reserve nog nader te bestemmen.

Vervolg

Als het college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.

Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling.

De anterieure overeenkomst moeten we binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst ter inzage leggen. De kennisgeving publiceren we in De Mooi Bernheze Krant. In art. 6.2.12 Bro is voorts bepaald dat een 'zakelijke beschrijving' van de inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Collegevoorstel principeverzoek V/1564616
- Ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat-Delst', inclusief bijlagen
- Exploitatie en ontwikkelovereenkomst 'Achterstraat-Delst' (50938)